Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Elaboration prescrite par la délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2015

1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019

Vu pour rester annexé à la délibération du 18 décembre 2019

Signature et cachet

Synthèse générale

GRAND DOLE
Communauté d'agglomération

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1. Tendances et évolutions

La ville de Dole et le territoire du Grand Dole marquent le Nord Jura de leur influence, grâce à une forte accessibilité, un réseau complet d'infrastructures de transport, un ancrage économique solide et diversifié (chimie, santé, agroalimentaire, micromécanique, logistique), une offre d'équipements-commerces-services plus dense qu'ailleurs, des ressources environnementales, forestières et agricoles de grande valeur, ainsi qu'un cadre paysager, patrimonial et de vie de qualité.

Plus précisément :

- Les **infrastructures routières, ferroviaires, aéroportuaires et fluviales, par leur diversité et leur qualité**, constituent des atouts forts reconnus à l'échelle régionale. Néanmoins, elles contribuent à une hypermobilité surtout externe (aéroport, gare) et à des choix résidentiels déconnectés de la ville-centre (nœud autoroutier et rocade de Dole).
  Des réflexions sont à porter à la fois sur le rôle économique et touristique que doit jouer l'aéroport et de la gare ferroviaire dans le territoire, sur une approche cohérente de la mobilité dans le centre-ville et sur les modes doux dont le potentiel demande à être optimisé et mieux connecté aux bourgs, grandes infrastructures et circuits de découverte ;

- Les **capacités de développement économique s'appuient sur un tissu bien équilibré** (entre sphère productive et sphère présentielle). Les savoirs-industriels se placent sur des créneaux à forte valeur ajoutée, avec l'installation de démonstrateurs (hydrogène, biotechnologies), tandis que les fonctions de santé ou de services sont confortées. **Ce terreau fertile d'activités historiques d'excellence dans leur domaine et d'expérimentation (biotechnologies, stockage hydrogène, éco-activités, énergies renouvelables) est amené à prendre encore plus d'importance à l'avenir, dont le territoire doit tirer parti ;**

- Le **niveau de services administratifs, sportifs, culturels et de loisirs élevé**, allie offre d'intérêt communautaire et animation de proximité, même si la forte proximité des portes d'agglomérations dijonnaise et bisontines **limite naturellement le développement de fonctions supérieures, notamment de la formation universitaire et recherche-développement**. **Dès lors, quelles sont les marges de manœuvre pour conforter voire gagner en attractivité notamment auprès des étudiants et jeunes actifs ou d'autres publics ?**

- Les **richesses écologiques sont remarquables et stratégiques** entre les contreforts du massif du Jura et la grande plaine alluviale de la Saône, à la fois dans la vallée du Doubs, la confluence avec la Loue, les massifs forestiers (Serre et Chaux) et la mosaïque de milieux ouverts. **Cet ensemble subit toutefois un grignotage progressif de la couronne verte Nord de l'agglomération doloise, des coteaux du Mont Roland et un étirement de l'agglomération aux entrées Ouest et Est**. Les autres ressources naturelles sont mobilisées (**ressource fondamentale en eau potable, pierre, bois), même si quelques pressions sont constatées** (pollutions industrielles et agricoles, problématiques de desserte ou de trafic routier, gestion durable de la ressource,…) ;

- La **filière agricole dynamique**, aux productions traditionnelles variées, semble prospérer malgré les situations très contrastées, notamment pour la filière lait standard. Le renforcement de la valorisation locale (AOP, transformation viandes, ateliers de diversification pour de la vente directe, maraîchage), témoigne d'un savoir-faire historique et d'une demande de consommateurs exigeants à conforter. **Cette filière économique est la plus impactée par la pression de l'urbanisation,** dont les développements urbains futurs devront tenir compte (espaces agricoles stratégiques des secteurs de la plaine Doloise et du Finage).

En sus, le territoire connaît des évolutions que l'on peut qualifier de « positives » avec la réalisation d'efforts importants sur trois axes :

- **L'aménagement du parc d'activités Innovia**, dont le développement soigné assoit progressivement le statut de vitrine économique du Grand Dole,
- Le démarrage **d'une politique de reconquête du centre-ville** (en direction des commerces, de l'habitat ou encore des espaces publics), couplé à une stratégie touristique et culturelle en pleine ascendance (secteur sauvegardé, canal et circuits, événements culturels et gastronomiques, congressistes,…),
- Le **renouvellement urbain, avec des opérations d'envergure** à des fins résidentielles (PRU quartier des Mesnils Pasteur) ou économiques (création d'un parc des expositions sur le site de l'ancienne usine Idéalstandard, en cours).

Malgré ces constats et ces tendances favorables, la **fragilité démographique de la ville de Dole se confirme et n'est plus compensée depuis 2008 par les dynamiques résidentielles des 46 bourgs et villages**. La ville-centre se dévitalise au profit de la première couronne urbaine, voire au-delà (vallée des Anges et Bresse comtoise), par un effet de vase-communicant, ce qui se traduit par :

- **un affaiblissement résidentiel** (accélération de la baisse démographique, solde migratoire déficitaire pour toutes les classes d'âge, perte de ménages, vieillissement et paupérisation des habitants),
- **une dévitalisation du parc de logements et des locaux commerciaux,**

Dans un contexte de marché de l'immobilier stable avec quelques signes de détente, plusieurs phénomènes sont constatés :

- **un niveau de construction bas davantage prononcé dans la ville de Dole,** couplé à **une hausse de la vacance dans le centre de l'agglomération,**
- **une perte d'attractivité du parc locatif social et des produits anciens versus des logements neufs individuels en accession à la propriété (hors Dole),**
- **une précarité énergétique qui touche un logement sur deux dans le territoire**[1].

La stratégie en matière d'habitat est à adapter (au regard du bilan du PLH) et les équilibres sur l'ensemble du territoire à réinterroger pour que les efforts de reconquête de la ville-centre soient visibles et durables. Des équilibres seront à définir entre la ville de Dole et l'ensemble du territoire, quantitativement (rythme et répartition des besoins, phasage des opérations) **et qualitativement** (publics visés, diversité des produits, bâtiments plus économes et plus intégrés localement). Des créneaux non investis sont à étudier (type maisons de ville en accession abordable, logements seniors,…).

L'**effet de vases communicants se joue également au niveau de l'appareil commercial**, les développements récents des zones des Grandes Epenottes et de Choisey ayant mécaniquement fragilisé les autres sites (zone portuaire et centre-ville). Toutefois, l'évasion commerciale ne doit pas être regardée de manière binaire (entre Dole/Dijon-Besançon et entre centre-ville/zones périphériques). Les comportements d'achats se jouent aussi via l'e-commerce et les circuits courts. **Le rééquilibrage de l'offre passe dans tous les cas par une stratégie claire et non contradictoire de renforcement du commerce de centre-ville, mais aussi par des politiques d'accompagnement** de l'habitat, de l'offre de loisirs-culturelle, tertiaire,…

Enfin, le territoire est doté **d'atouts paysagers, patrimoniaux et architecturaux de grande valeur**, à la fois dans la ville-centre, la moitié Est (vallée du Doubs, Serre et Chaux) et le Val d'Amour, mais méconnus des touristes.

[1] 57% des logements du territoire ont été édifiés avant la première réglementation thermique (1975)

Ville d'art et d'histoire, Dole a une vocation touristique indéniable. Pour autant, la perception et l'image véhiculée par la ville et le territoire du Grand Dole ne revalorise que très peu la perception de ce patrimoine. Le décalage est évident :

- depuis l'extérieur entre une amorce de vitrine économique (Innovia, aéroport) et des entrées commerciales-artisanales banalisées à l'extrême. Les portes d'entrée méritent d'être valorisées ou protégées pour l'entrée Est encore intacte (RD673) et l'entrée Sud,
- depuis l'intérieur avec des lieux d'attrait confidentiels, mais cloisonnés et parfois dégradés (gare, cœur historique, port, zone portuaire).

Le Grand Dole œuvre actuellement à renforcer cette identité touristique et résidentielle, à forger une image forte à côté de villes gastronomes, touristiques et patrimoniales d'intérêt international.

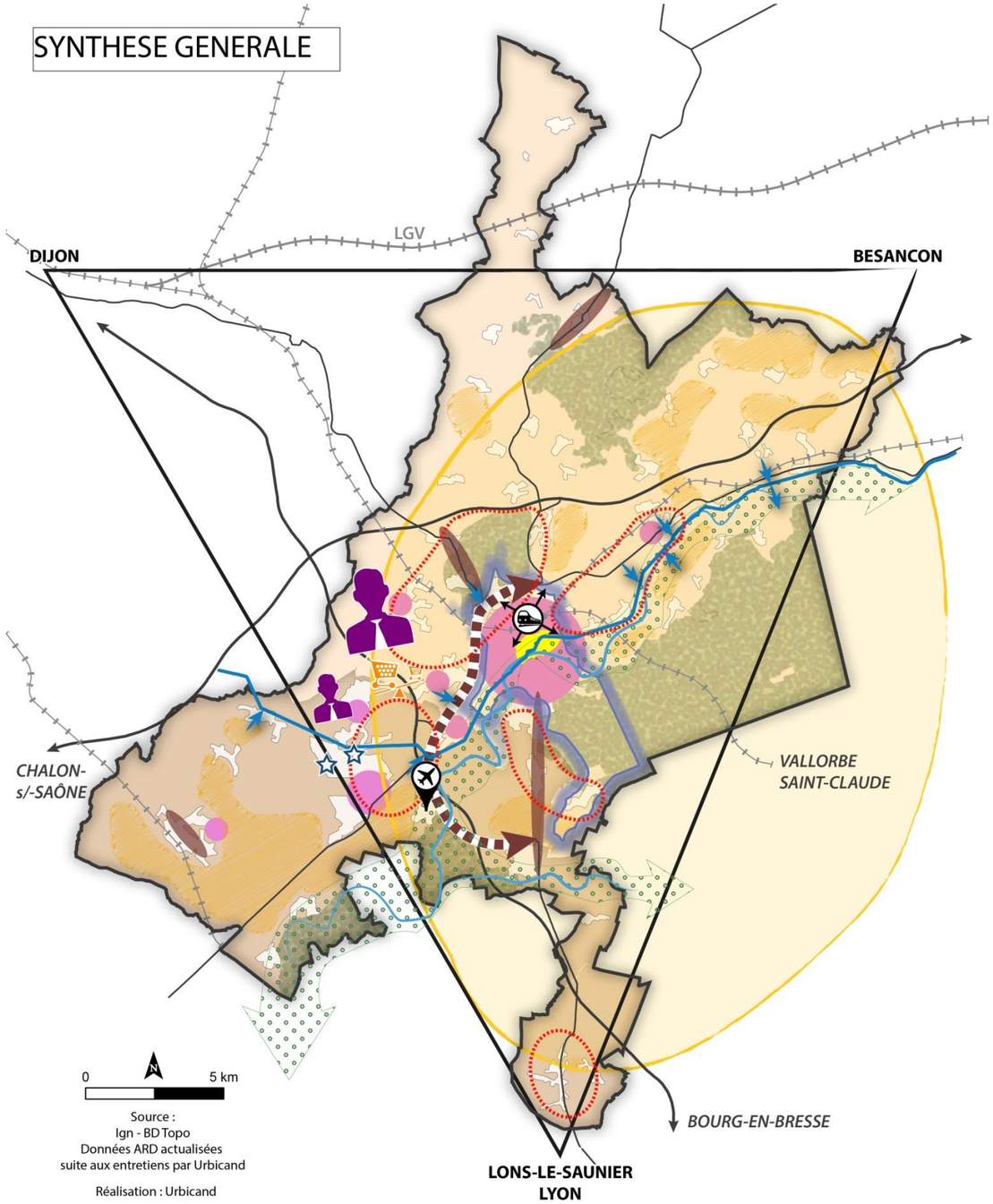
L'embellissement de la ville et de son cadre de vie est une nécessité pour les années à venir, à la fois à l'échelle régionale et dans le territoire du Grand Dole. Ces efforts sont à porter en particulier sur le cadre bâti au sein et hors du secteur sauvegardé (gare, rive gauche dont la zone portuaire, coteau bâtis entre le centre historique et Ste-Ylie,…).

L'enjeu est tout autant lié au renouvellement de la ville de Dole sur elle-même, à l'évolution de ses entrées d'agglomération, qu'aux 46 autres bourgs et villages, dont les développements urbains appauvrissent la qualité des paysages naturels/urbains et l'identité doloise.

Finalement, les enjeux suivants se posent :

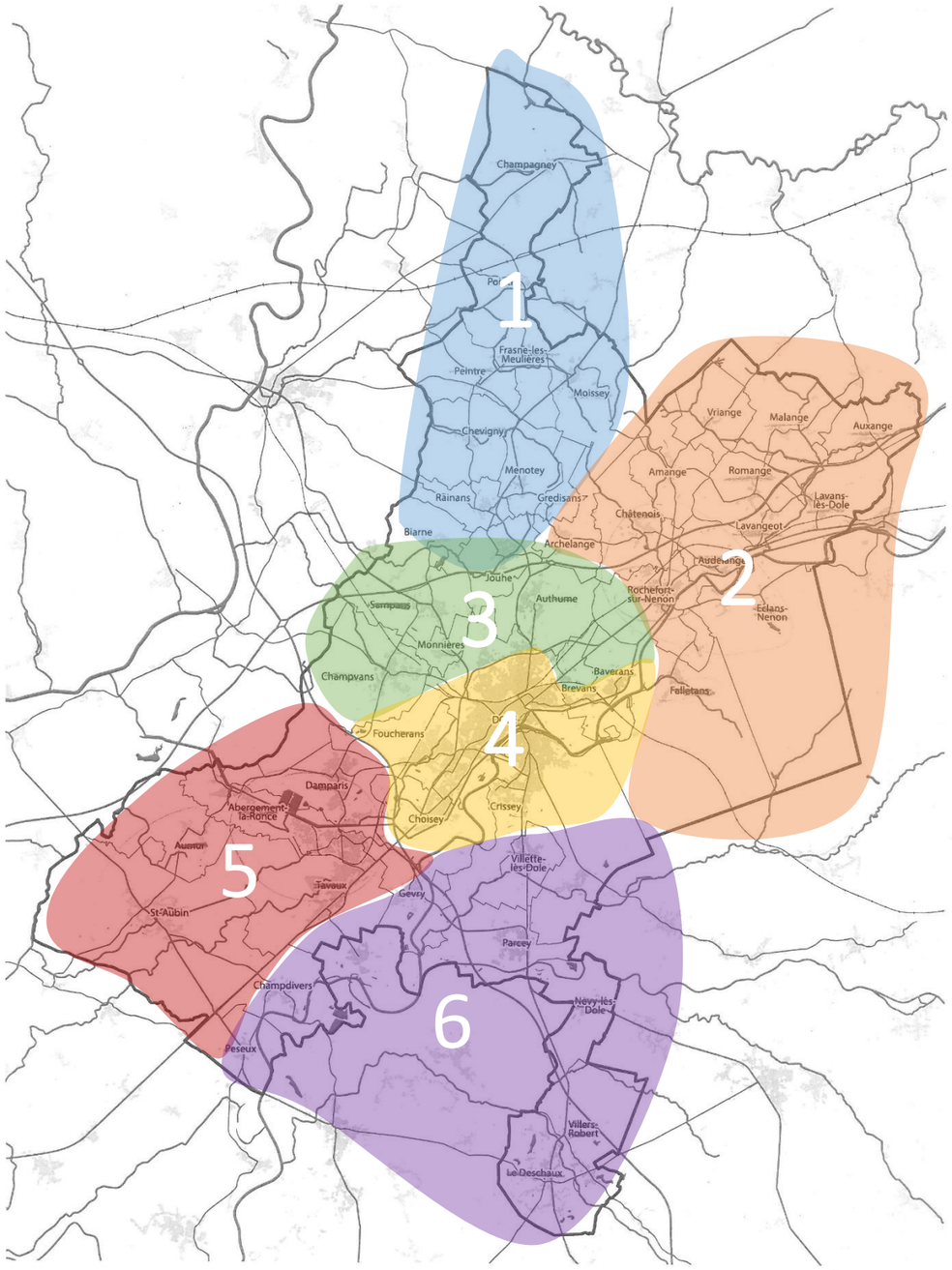
- A une échelle régionale, le positionnement du territoire et de la ville de Dole est à trouver dans la nouvelle région, entre deux capitales régionales dont les liens et l'image se renforcent (attractivité économique, commerciale, culturelle, administrative, touristique et accessibilité). Comment tirer parti de cette proximité, de cette position d'équistance, de ce carrefour des terroirs de la région Bourgogne-Franche-Comté et de porte d'entrée du Jura ?
- A une échelle intercommunale :
  - Repositionner la stratégie en matière d'habitat : logements, diversification du parc, mode de production, mobilisation du foncier,
  - Valoriser les espaces d'activités « vitrines », clarifier le rôle/devenir de certains sites (zone portuaire, Epenottes), utiliser de manière économe et rentable l'espace,
  - S'interroger sur une armature urbaine à plusieurs niveaux à même d'assurer autour de la ville-centre un maillage de pôles secondaires permettant une relative proximité des services et des fonctions,
  - Répondre au défi de maîtrise des déplacements automobiles individuels par une réorientation spatiale du développement de l'urbanisation pour une meilleure cohérence avec la desserte en transports collectifs ou en mode doux,
  - Faire des vrais choix de préservation et d'embellissement du cadre paysager et de pérennisation des ressources naturelles/énergétiques, en cohérence avec la stratégie globale du Grand Dole.

En filigrane, ces choix devront se faire en ayant à l'esprit les équilibres à trouver avec le reste du territoire pour que les efforts de revitalisation de la ville de Dole et du centre-ville soient visibles et durables.



- La Vallée du Doubs (milieux alluviaux, ressource en eau potable, inondation) Des espaces naturels de biodiversité et de ressources naturelles de grande valeur
- Massifs forestiers (Serre, Chaux), Ile Girard, Bois Recépage, Mont Roland
- La présence du risque industriel et des risques naturels
- Des secteurs de pression d'un point de vue écologique, paysager et foncier
- Des paysages ouverts aux nombreuses relations visuelles
- Une relative vulnérabilité énergétique (déplacements, bâtiments)
- Des secteurs urbains problématiques peu propices aux développements urbains
- Une rocade insuffisamment attractive pour limiter le transit de centre-ville
- Des équipements lourds de transport peu ou pas assez connectés au territoire et autres modes de transport
- Le canal, support potentiel pour un véritable maillage cyclable
- Une position à équidistance des grands pôles administratifs, universitaires, d'emploi et de commerces
- Deux principaux pôles d'emploi
- Un déséquilibre de l'offre commerciale dans l'agglomération
- Sites d'attrait touristique et patrimonial : Dole, Vallée des Anges
- Des espaces agricoles de forte valeur agronomique (finage) à modérée (Plaine Doloise)
- Des pôles d'équipements structurants et secondaires
- Perte d'influence résidentielle et dévitalisation du parc de logements et locaux commerciaux de Dole (hors ZA)

2. Focus par secteur géographique



1

Son positionnement géographique et géologique en fait un territoire adossé au massif de la Serre et tourné essentiellement vers la plaine de Saône. Les interactions avec le pôle secondaire d'Auxonne (emplois, commerces et services, gare) et le bassin dijonnais sont dès lors relativement marquées. Ces échanges sont facilités par un réseau viaire de qualité et des conditions de circulations aisées sur un secteur où l'offre alternative à l'automobile est limitée et la mobilité subie importante.

Ce secteur offre des ressources et des espaces particulièrement riches : intérêt écologique du massif de la Serre et mosaïque de milieux rencontrés dans la plaine (boisements humides, prairies et ruisseaux, ressource en matériaux spécifiques sur le massif). Les pratiques de polyculture y sont dynamiques, tandis que l'élevage connaît davantage de difficulté (lait standard) **avec un risque de déprise des parcelles les plus pauvres**. Le secteur est marqué par des valorisations locales (fruitière de Chevigny, maraîchage et production bio à Moissey).

Les risques et les nuisances sont peu nombreux sur ce secteur, qui bénéficie d'un cadre de vie agréable, sans grande contrainte vis-à-vis des aménagements, mais où **les enjeux de maintien des qualités paysagères et architecturales seront dominantes (bâti ancien, belles fontaines publiques de Menotey, Peintre…).**

Même si l'impact foncier reste plus modéré qu'ailleurs, se posent **les questions la poursuite de l'étirement de certains villages avec un impact paysager ponctuel mais important, ainsi que de la sécurisation de la traversée de bourgs, en particulier de Moissey (RD475 Authume-Pesmes).**

Des besoins de structuration/regroupement des équipements et services de proximité (petite enfance, équipements sportifs, culturels,…) sont exprimés et posent la question des équilibres Nord-Sud au sein du territoire du Grand Dole.

La diversification de l'offre de logements est modérée, avec des produits locatifs ponctuels (liées aux besoins militaires d'Auxonne). Les réponses apportées se sont faites essentiellement par construction neuve, **même si le potentiel de requalification-réoccupation du bâti ancien est significatif dans le secteur.**

2

Ce secteur à l'équilibre fragile **est exposé à l'agrandissement des exploitations de polyculture et d'élevage (vallée des anges) et à l'intensification des pratiques agricoles (maïs dans la vallée du Doubs)**. Les terres y sont de valeur agronomique variable et peuvent être l'occasion, à l'avenir, d'une déprise des parcelles les plus pauvres.

Il subit également une pression foncière forte du fait de sa bonne accessibilité, de sa proximité équidistante entre les bassins dolois et bisontins, ainsi que de ses qualités paysagères (écrin du massif de la Serre, multiples vues réciproques entre les villages, grande qualité de ses-espaces villageois et de son patrimoine bâti).

Les richesses écologiques y sont importantes entre les milieux alluviaux du Doubs et la forêt de Chaux, même si les nombreuses infrastructures (A36, D673, voie ferrée, canal, réseaux aériens) fragmentent les continuités écologiques entre Serre et Chaux. La vallée du Doubs accueille également une ressource fondamentale pour l'eau potable, mais les risques d'inondation et les diverses nuisances, notamment sonores, contraignent le développement de certaines communes.

Le secteur est très prisé pour l'accueil d'habitants. Pour partie de catégories socioprofessionnelles élevées (cadres et professions intermédiaires), avec ou sans enfants, ces nouveaux arrivants sont hypermobiles (des ménages souvent multi-motorisés avec un réflexe automobile marqué dans leurs déplacements), recherchent des bâtisses anciennes de caractère ou neuves implantées dans un cadre paysager unique et ont des exigences fortes de services-équipements, même si leur attachement au territoire est moindre. Le développement résidentiel a été soutenu par une construction de logements individuels relativement active et a conforté l'offre existante de logements composée de grands logements occupés par leur propriétaire.

Cette attractivité génère des atteintes au paysage dans l'évolution des villages et bourgs, à l'habitat dense groupé et contraints par les reliefs : silhouettes villageoises en rupture avec l'existant, mitage des coteaux boisés (villages situés sur le versant du massif de la Serre et du Mont Roland), réhabilitations parfois trop radicales dénaturant les fermes anciennes.

Se pose la question de l'équilibre entre la volonté des villages de se développer, des besoins/nuisances générés (création d'équipements et services, trafic routier, conflits avec les agriculteurs,…) et l'altération-banalisation d'un cadre de vie et touristique de grande valeur. L'ancrage du territoire entre Serre et Chaux est sûrement à davantage valoriser, notamment dans le lien des villages avec la véloroute.

Les développements futurs de l'habitat interrogeront aussi la place et la vocation du logement locatif, aujourd'hui très en retrait dans l'offre existante, et le rôle que peut prendre la réhabilitation ou l'acquisition-amélioration dans sa production.

Les dynamiques économiques (carrières, bâtiments d'activités logistiques,…) sont également fortement consommatrices d'espaces et leurs implantations fonctionnelles génèrent ou risquent de générer des impacts paysagers et écologiques durables, notamment un étirement Nord de l'agglomération de Dole (à Rochefort-sur-Nenon le long de la RD673, et Authume/Dole).

3

La riche mosaïque de ses milieux (boisements, pelouses sèches, pâtures) et la bonne fonctionnalité de ses continuités jusqu'à la vallée du Doubs (malgré le réseau d'infrastructures) en font une couronne « verte » stratégique sur le plan écologique. Il en est de même sur le plan paysager où le Mont Roland constitue un élément repère et un lieu touristique renommé.

Ce secteur coincé entre la ville de Dole et la première couronne, qui se rejoignent progressivement, est soumis à de nombreuses altérations et pressions :

- expansion urbaine de Sampans, Authume, Dole, Monnières et Rochefort,
- ouverture paysagère et écologique fragile des coteaux du Mont Roland et intensification de l'activité des multiples carrières,
- visibilité de certains fronts de taille et des infrastructures attenantes,
- projets de développement économique (Grandes Epenottes II, base logistique d'ITM, usine de méthanisation) et résidentiel (écoquartier de Rochefort-sur-Nenon en entrée Ouest).

L'ensemble génère un grignotage progressif de la couronne verte Nord de l'agglomération doloise, des coteaux du Mont Roland et un étirement de l'agglomération en entrée Est, encore bien préservée aujourd'hui (RD673).

Des risques et des nuisances relativement modérés ainsi que la proximité des services et équipements apportés par la ville-centre, sont à l'origine d'un développement urbain plus accentué, qui met à mal son cadre paysager, environnemental et agricole.

La croissance démographique a été rapide pour une partie de ces communes, qui bénéficient d'une attractivité résidentielle forte. Cette dernière a été soutenue par une construction neuve active, comparable à la Vallée des Anges, orientée vers les logements individuels et familiaux. C'est un secteur coté au sein du marché immobilier local.

Les nouveaux habitants accueillis présentent le même profil sociologique que dans le secteur de la vallée des anges et du Doubs (secteur 2). Néanmoins, les équipements, services et commerces créés, s'ils répondent à une demande locale, génèrent parfois un transfert d'emploi et d'activités, fragilisant toujours un peu plus le centre-ville et les zones d'activités existantes.

La grande proximité de l'agglomération doloise et de l'échangeur autoroutier ainsi que la qualité de la desserte en transport collectif posent la question du choix d'urbanisation de certains secteurs, des impacts sur le plan paysager, du trafic routier et de la mobilité, de la pérennité des activités agricoles ou encore de l'équilibre des dynamiques commerciales et de services (apparition de friches et vieillissement des sites d'activités dans le secteur), etc.

En termes d'habitat, il s'agit de qualifier les modalités de diversification de l'offre, les communes étant peu ou pas dotées de logements locatifs publics. Or, ces communes aujourd'hui jeunes et familiales vont être confrontées à des besoins de décohabitation qui vont se décupler dans les prochaines années ; elles font face un enjeu de renouvellement démographique que la stratégie habitat peut accompagner (la mobilité résidentielle est plus faible chez les propriétaires de grands logements individuels).

4

La ville de Dole, porteuse d'une part significative de fonctions urbaines (culturelles, sportives, administratives, commerçantes…), rayonne localement aux portes de deux bassins de vie régionaux dynamiques.

Le renforcement de son attractivité touristique, urbaine (en cohérence avec la qualité patrimoniale et architecturale remarquable de la vieille ville, secteur sauvegardé) et économique est en bonne voie, via des politiques d'accompagnement de recentrage sur le cœur de ville, d'amélioration de son image et de reconnaissance de ses spécificités au niveau national (chimie, hydrogène, agro-alimentaire). Son poids économique, son niveau d'équipements-services et sa forte accessibilité restent significatifs, même si l'absence d'université fait perdre en attractivité auprès des étudiants et jeunes actifs.

Depuis plusieurs décennies, la ville de Dole subit le jeu des vases communicants avec :

- un affaiblissement résidentiel (accélération de la baisse démographique, solde migratoire déficitaire pour toutes les classes d'âge, perte de ménages, vieillissement et paupérisation des habitants),
- une dévitalisation du parc de logements et des locaux commerciaux (centre historique et zone portuaire), dont la progression rapide de la vacance est symptomatique.

La dynamique de construction neuve est limitée dans la ville : le nombre de logements construits étaient insuffisants pour maintenir l'équilibre démographique. Elle a néanmoins compensé la démolition de logements sociaux obsolètes, sans porter une réelle diversification de l'offre habitat. La mise sur le marché de nouveaux produits habitat, compétitifs à l'offre en périphérie, contribuerait très certainement à améliorer les dynamiques démographiques.

La récupération d'une partie du parc vacant, si elle ne saurait suffire à revitaliser la démographie en berne de Dole, est néanmoins une condition nécessaire pour restaurer l'attractivité résidentielle de la ville-centre. A cet égard, le réinvestissement du centre historique pour transformer les logements inoccupés en logements loués est un pilier important de la stratégie habitat. L'OPAH RU apportera l'accompagnement indispensable aux bailleurs privés, avec une exigence de qualité architecturale, urbaine et patrimoniale.

Dans le parc public, les bailleurs sociaux doivent engager la remise à niveau d'une partie du parc existant, tout en engageant de nouvelles opérations pour maintenir une offre locative de qualité. Une partie du patrimoine est en perte d'attractivité ; elle s'accompagne d'une paupérisation des quartiers d'habitat social, en particulier Descartes et les Mesnils Pasteur.

Les pressions foncières se renforcent néanmoins et des friches commerciales ou industrielles apparaissent, du fait d'un transfert préoccupant d'activités/services/administrations entre sites d'activités (dolois ou en première couronne). A cet égard, plusieurs sites méritent une attention particulière et une stratégie d'ensemble : centre-ville historique, gare et accroche à la ville, rive gauche/Idealstandard, ancien site Ste-Ylie, gare de triage,…

Hors ville de Dole, l'agglomération continue à s'étendre au-delà de ses limites (contournement) et requestionne la qualité et la pérennité de ses entrées de ville Ouest, Sud et Est, ainsi que la qualité urbaine des espaces de part et d'autre de la rocade (ces derniers ressemblant plus à des patchworks urbains qu'à de véritables quartiers de ville).

Les enjeux en termes de mobilité au niveau de l'agglomération concernent la volonté de mieux connecter la gare au centre-ville, la question de la place de la voiture dans la ville centre (circulation, transit, occupation de l'espace viaire pour le stationnement) en lien avec une qualité de vie et d'attractivité renforcée en centre-ville, le potentiel d'aménagement de la voie verte Dole-Nevy-les-Dole, le besoin de diffusion dans l'agglomération du canal aménagé et bien fréquenté, la réflexion sur la mutation du contournement en boulevard urbain.

Le développement urbain de l'agglomération fragilise également la couronne boisée et agricole du Mont Roland. Entre ville et campagne, il s'agira d'affirmer et de construire son identité urbaine tout en confortant son accroche touristique et patrimoniale.

Le PLUi est l'occasion de s'interroger sur les modalités d'extension de la ville et les secteurs les plus propices à mobiliser tant en termes de zones d'habitat que de zones de développement économique.

Enfin, la place plus limitée des milieux naturels et agricoles revêt un caractère stratégique, notamment dans la vallée du Doubs (ressource en eau potable indispensable, champ d'expansion des crues relativement étendu pouvant contraindre certaines extensions). **Le développement de l'agglomération et son étirement vers le sud tendent progressivement à isoler d'un point de vue écologique la couronne verte de Dole, avec la vallée et la forêt de Chaux, aux portes de la ville, mais aussi à grignoter des espaces agricoles de grande valeur agronomique (au niveau de Choisey).**

5

Ce secteur est le lieu d'activités économiques stratégiques et vitrines du territoire, représentées par le pôle Solvay, la zone Innovia, le site de l'aéroport Dole-Tavaux ou encore l'entrée Sud de Dole.

D'un point de vue paysager, ce secteur est marqué par les grandes plaines agricoles du Finage et les paysages très plats du Doubs avec de multiples repères visuels industriels ou agricoles et une organisation très caractéristique des corps de fermes. Le bois du Recépage joue un rôle important malgré son isolement des autres boisements ou de la vallée du Doubs. Par ailleurs, les terres agricoles sont largement valorisées (productions céréalières et d'oléo-protéagineux), les dynamiques de transmission plus fortes qu'ailleurs.

Fleuron chimiste mondial, Solvay génère par son activité des risques majeurs (classement Seveso) largement pris en compte dans l'aménagement de territoire. **Les besoins inhérents au développement économique et commercial sont à examiner de près dans un secteur pourvu en terres agricoles à très forte qualité agronomique. Les ressources en eau potable y sont également stratégiques, mais fragilisées par des pollutions aussi bien industrielles qu'agricoles.** D'autres servitudes sont à prendre en compte (risque inondation, plan d'exposition au bruit lié à l'aéroport).

L'attractivité résidentielle reste forte dans ce secteur (projets d'écoquartiers à Tavaux et Damparis), alimentée par un solide bassin d'emploi et un niveau d'équipements historiquement très développé. Le bâti ancien, y compris les cités ouvrières à Tavaux et de carriers à Damparis marqueur de l'identité des lieux, reste prisé avec un taux de vacance plutôt faible et une bonne diversification de l'offre de logements (en termes de statut et de formes bâties). Il répond ainsi aux besoins de maintien de la main d'œuvre sur place (ouvriers et contremaîtres). Le nombre de dossiers d'amélioration de logements financés par l'Anah indique une dynamique de réhabilitation plus forte dans cette partie de l'agglomération, qui a conduit à remettre sur le marché des logements locatifs.

Néanmoins, les contrastes forts entre quartiers industriels patrimoniaux, zones d'activités et commerciales banales, parc d'activités haut de gamme et villages jurassiens **méritent de trouver davantage de cohérence, de lien et de qualité urbaine (morphologies bâties, formes urbaines, intégration paysagère, fonctions et contraintes très variables).**

Des espaces sont à valoriser aux abords du canal : friches industrielles (Monnoyeur, anciens garages Solvay) et continuité de la véloroute via Damparis.

6

La présence de deux vallées alluviales et de leur confluence confère à ce secteur une grande richesse écologique (milieux alluviaux, boisements humides,…). La Bresse comtoise apporte une diversité dans les paysages naturels, qui contraste avec la plaine agricole du Val d'Amour et du Finage.

Par ailleurs, les terres agricoles sont largement valorisées (productions céréalières et d'oléo-protéagineux), les dynamiques de transmission plus fortes qu'ailleurs. **Néanmoins, les possibilités d'agrandissement sont très limitées avec une bonne densité d'exploitations et se trouvent en concurrence forte avec d'autres usages (habitat, développement économique, équipements).**

Ce secteur est également prisé pour de la construction neuve (accession à la propriété essentiellement) de dolois (ouvriers, employés, professions intermédiaires essentiellement), mais se caractérise aussi par sa forte dépendance à l'automobile.

L'habitat historiquement dispersé, avec des corps de ferme orientés nord/sud, subit des évolutions contrastées selon les secteurs. Dans la basse vallée du Doubs, les communes soumises au risque d'inondation voient leur évolution urbaine contrainte (Champdivers, Peseux, Parcey, Gevry).

Dans le secteur du Val d'Amour et de la Bresse comtoise, la configuration des villages est marquée à la fois par un étirement linéaire des constructions le long des voies de communication principales et secondaires et le maintien d'espaces cultivés à l'intérieur des villages. L'ensemble génère des besoins et nuisances divers en sortie de Dole et le long de la RD405 direction Lons-le-Saunier (éparpillement des lieux d'équipements et de commerces, caractère routier des villages, trafic et insécurité routière, conflits avec les agriculteurs,…).

Ce secteur à l'équilibre fragile présente des situations de concurrence accrue entre terres agricoles, forte richesse écologique, gestion des risques naturels et urbanisation à des fins d'habitat ou d'activités. Le PLUi a un rôle à jouer pour optimiser l'usage du foncier, préserver les circulations agricoles et les accès aux parcelles et limiter les interfaces entre zones habitées et parcellaire agricole.